



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 oktober 2021

Gelet op artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Dammerweg 3 en 4, te Nederhorst den Berg, conform het bij dit voorstel behorende exemplaar gewijzigd vast te stellen.
2. Te beslissen over de zienswijzen zoals is verwoord in de bij dit voorstel behorende Nota Van beantwoording zienswijzen en vooroverlegreacties;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 november 2021

De raad voornoemd,
de griffier,

drs. E.B. Hürchner

de voorzitter,

drs. C.R. Larson

Afschriften van dit besluit naar:

	RAADSVOORSTEL Par.afd.hfd
Kenmerk	RV/1556/210929/AD
Zaaknummer	Z.46941
Raadsvergadering	18 november 2021
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 10 november 2021
Gewijzigd voorstel	Ja
Bijlagen	div.
Portefeuillehouder	wethouder J.J. de Kloet
Domein	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	mr. A. van Dekken, (035) 65 59 440, a.vandekken@wijdmeren.nl
Datum	12 oktober 2021
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Dammerweg 3 + 4
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt: 1. het bestemmingsplan Dammerweg 3 en 4, te Nederhorst den Berg vast te stellen conform het bijgevoegde exemplaar van het bestemmingsplan laatst gewijzigd in augustus 2021; 2. te beslissen op de ingediende zienswijzen zoals is verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van beantwoording zienswijze en vooroverleg.	

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Dammerweg 3 en 4 heeft met ingang van 24 september 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.

Het plan maakt de realisatie van 6 woningen (2 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kappers) en 3 appartementen in de sociale sector, op de feestzaal van 't Spiegelhuys, mogelijk.

Voorgeschiedenis:

De planvorming voor dit perceel loopt al sinds 2012 en het plan heeft verschillende verschijningsvormen gekend. Zo bestond het plan in eerste aanleg uit de realisatie van 14 grondgebonden woningen. Daarna zijn er veel wijzigingen geweest. In 2018 is het aantal grondgebonden woningen nogmaals verminderd, van 10 naar 8 en 3 appartementen in de sociale sfeer (koop of huur op 't Spiegelhuys).

Vervolgens zijn, in een ultieme poging om tot overeenstemming met de omwonenden te komen, wederom 2 grondgebonden woningen uit het bouwplan gehaald. Het huidige plan betreft dus: 6 grondgebonden woningen en 3 sociale appartementen.

Het plan is vervolgens in september 2020 ter inzage gelegd. Hierop zijn 13 zienswijzen ingediend.

Geadviseerd wordt om de ingediende zienswijzen gedeeltelijk te honoreren en het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen zoals in de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg is aangegeven.

De wijzigingen betreffen de volgende onderdelen:

- op de verbeelding is een scheidingslijn aangebracht binnen de bestemming "Gemengd" zodat duidelijk is waar de appartementen gerealiseerd gaan worden en waar de (horeca) hotelfunctie in tact blijft.

Naar aanleiding van verdere besprekingen over mogelijke aanpassingen in augustus 2021 zijn tevens de volgende wijzigingen tot stand gekomen waardoor voor een groot deel aan de ingekomen zienswijzen tegemoet is gekomen.

Het nader overleg heeft geleid tot een aanpassing van de bouwhoogte van de 2 twee-onder-een-kappers (woningen 1 t/m 4) van 11.50 m naar 10.50 m.

Tevens is de situering van de woningen gewijzigd waardoor de ruimte tussen de bouwvlakken is vergroot en is de ligging van woning 3 en 4 gewijzigd waardoor er geen direct zicht meer is op de tegenoverliggende woningen. Tot slot zijn, om de massaliteit te verminderen, twee kappen gedraaid en is er een gevelsprong opgenomen. Woningen 1 en 4 hebben nu een langskap in plaats van een dwarskap. Een aanvullende aanpassing is dat woningen 1 en 4 een voorgevel hebben die 2 meter achter de voorgevel ligt van woningen 2 en 3 (zie de verbeelding voor de duidelijkheid).

De verbeelding, toelichting en regels behorende bij het bestemmingsplan zijn hierop aangepast evenals de Nota van beantwoording zienswijzen. Door deze wijzigingen is voor een groot deel tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen.

De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard, er ligt geen wezenlijk ander plan voor, en hebben alleen positieve gevolgen voor omwonenden in die zin dat de bebouwing lager wordt dan oorspronkelijk de bedoeling was, er meer doorzicht is en er minder zicht is op andere woningen door het draaien. Gewijzigde vaststelling is derhalve toegestaan. (Ecli:NL:RvS:2018:2629).

2. Argumenten

1.1. De ingediende zienswijzen en reacties op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geven geen aanleiding tot het niet verlenen van medewerking aan het plan.

Er zijn 13 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het overleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (goede diensten overleg) zijn twee reacties ontvangen. De ingediende zienswijzen en reacties leiden niet tot het moeten weigeren van de gevraagde medewerking.

De zienswijzen en de reacties alsmede het commentaar daarop zijn verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg.

2.1. De vereiste overeenkomst is gesloten.

Voor dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dient een overeenkomst te zijn gesloten waarin onder andere de planschadeafwikkeling is vastgelegd. De overeenkomst is gesloten.

3. Kanttekeningen/Risico's

De indiener van een zienswijze kan in beroep gaan.

4. Financiële consequenties

Geen. Het plan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Er is reeds een overeenkomst gesloten.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Het bestemmingsplan vaststellen en de zienswijze af doen conform de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg.



Aangenomen

AMENDEMENT

Onderwerp: Gewijzigd bestemmingsplan Dammerweg 3-4

De raad van de gemeente Wijdemeeren in vergadering bijeen op *18 november 2021*

Constaterende, dat

- De aanpassing van het bestemmingsplan onder andere bestond uit het vergroten van de doorkijk vanaf het Ankeveense pad naar het park;
- De (nok)hoogte van de 2 eerste bouwblokken in het aangepaste bestemmingsplan terug is gebracht van 11m50 naar 10m50;
- Echter, dat artikel 12.1 punt b. bepaalt dat bij een omgevingsvergunning het bevoegd gezag de mogelijkheid af te wijken inzake goothoogte, bouwhoogte, percentage en oppervlakte gebouwen met ten hoogste 10%. Dit de mogelijkheid biedt van een nokhoogte van 11m65.

Overwegende, dat

- De tekst van het huidige artikel 8.2.2 sub c de mogelijkheid schept op het zij-erf aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te plaatsen, waardoor de doorkijk te niet kan worden gedaan;
- Het wijzigen van artikel 8.2.2. sub c ertoe leidt dat dit niet kan geschieden;
- Wanneer de nokhoogte toch 11.65 meter wordt, dit in strijd is met de wens van de raad om bouwhoogte en massaliteit te verminderen;
- Het schrappen van artikel 12.1 sub b. de garantie biedt dat hoogte en afmetingen in overeenstemming blijven met de wens van de raad en overschrijdingen niet kunnen worden toegestaan.

Besluit:

1. Artikel 8.2.2 sub c te wijzigen in:
2. Het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% tot een maximum van 50 m² bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in art. 8 lid 1, met dien verstande dat een aangesloten oppervlakte van tenminste 25 m² van het achtererf evenals het gehele zij-erf 2.00 m vanuit het bouwvlak bestemd voor wonen, onbebouwd en onoverdekt dient te blijven. Een nieuw artikellid 8.2.2 sub d toe te voegen:

Binnen de 2.00m vanuit het bouwvlak bestemd voor wonen mag één buitenberging per woning met een maximum oppervlak van 6m² en een bouwhoogte van 2.60 m gerealiseerd worden. Uitgezonderd de vrijstaande woningen waarbij een inpandige berging wordt gerealiseerd.
3. De plankaart hierop aan te passen door het opnemen van de specifieke aanduiding “onbebouwd blijvende gronden in verband met doorzicht op het monument”.
4. Artikel 12.1 Afwijkingsmogelijkheden, sub b te schrappen.

Ingediend door:

Nanne Roosenschoon

Mario Wouters